

201002150339

EKONOMISK PLAN
BRF TORNET VÄSTRA NR 5

Org. nr: 769617-8362

Med biträde av Advokatfirman Axelsson & Nilsson AB

Registrerat av Bolagsverket 2010-02-16

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Taxeringsvärde
4. Förvärvskostnader
5. Finansieringsplan
6. Beräknade löpande kostnader och intäkter
7. Nyckeltal
8. Lägenhetsförteckning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Besiktningsutlåtande

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tornet Västra nr 5, org. nr 769617-8362, som har sitt säte i Helsingborg, och som registrerats hos Bolagsverket den 26 november 2007 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheterna Helsingborg Tornet Västra 1 och 11, nedan kallade fastigheten, till ett marknadsvärde om 109,0 mkr.

Förvärvet ska ske genom att nuvarande ägare, Grundborgen Icwax AB, överläter fastigheten till ett aktiebolag, nedan aktiebolaget, för en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde. Aktiebolaget överläts därefter till bostadsrättsföreningen för ett pris motsvarande fastighetens marknadsvärde (109,0 mkr). Efter det att fastigheten har överförts till bostadsrättsföreningen likvideras aktiebolaget. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund vid beräkningen av skattepliktig vinst.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske den 31 mars 2010 i samband med att föreningen tillträder fastigheten. Då lägenheterna upplåts med bostadsrätt till hyresgästerna har inflyttning skett. De lägenheter som bebos av personer som inte önskar förvärva bostadsrätten till sin lägenhet kommer även i fortsättningen vara upplåtna med hyresrätt.

Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Denna ekonomiska plan förutsätter att bostadsrättsföreningen ändrar stadgarna på så sätt att årsavgifterna i föreningen ska fördelas efter andelstal.

2. Beskrivning av fastigheterna

2.1 Helsingborg Tornet Västra 1

Fastighetsbeteckning	Helsingborg Tornet Västra 1
Adress	Kärngränden 1-3 Nedre Långvinkelsgatan 32
Församling	Helsingborgs Maria

Tomtens areal	1 470 kvm, äganderätt
Byggår	1948
Husets utformning	Ett flerbostadshus, 4 våningsplan plus vindsplan.
Bostadslägenheter	27 bostadslägenheter om ca 1 991 kvm
Lokaler	2 st lokaler, ca 93 kvm
<u>Servitut</u>	
Officialservitut, parkering, förmån	1283K-16497.1
<u>Gemensamma anordningar</u>	
Vatten/avlopp	Avloppsstammar och tappvattenledningar utbytta 2006
Uppvärmning	Fjärrvärme, fjärrvärmecentral från 1997, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Självdrag
Hiss	Hydraulisk hiss från Kone renoverad 1994-1995
Tvättstuga	Tvättstuga med golvklinker samt helkaklade väggar, renoverad 2003
Sophantering	Källsortering i fristående soprum
Trapphus	Golv belagda med Terazzo, vilplan med mosaikstensättning, målade väggar
El	Eldragningar renoverade 2006. Samtliga lägenheter har elspisar. Fastigheten har kabel-TV Com Hem.
Garage	Garage saknas
<u>Byggnadsbeskrivning</u>	
Källare	Källare med lägenhetsförråd, cykelrum, tvättstuga, tork-/mangelrum, skyddsrum
	Bärande stomme Betong

Bjälklag	Betong
Yttertak	Sadeltak, taktegel
Balkonger	Övervägande delen av bostäderna har balkong.
Fönster	Huvudsakligen 2-glasfönster
Fasader	Tegel

Lägenhetsbeskrivning

Lägenheterna har renoverats med nya badrum och kök 2006. I övrigt har lägenheterna renoverats vid olika tidpunkter, varför standard och material skiljer sig åt i lägenheterna.

2.2 Helsingborg Tornet Västra 11

Fastighetsbeteckning	Helsingborg Tornet Västra 11
Adress	Kung Kristoffers gata 3 A-B Kung Kristoffers gata 5 A-B Nedre Långvinkelsgatan 34-36
Församling	Helsingborgs Maria
Tomtens areal	2 859 kvm, äganderätt
Byggår	1957 och 1959
Husets utformning	Två flerbostadshus, 4 våningsplan plus vindsplan.
Bostadslägenheter	41 bostadslägenheter om ca 3 614 kvm
Lokaler	4 st lokal, ca 298 kvm

Servitut

Officialservitut, parkering, last	1283K-16497.1
-----------------------------------	---------------

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Avloppsstammar i gjutjärn och tappvatten-system i gråjärn eller koppar
---------------	--

Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Självdreg
Hiss	Hydrauliska hissar från Kone renoverade 1994-1995
Tvättstuga	1 tvättstuga i varje hus, golvklinker samt helkaklade väggar, renoverade 2003
Sophantering	Källsortering i fristående soprum
Trapphus	Golv belagda med Terazzo, vilplan med mosaikstensättning, målade väggar
EI	Ursprungliga elledningar. Samtliga lägenheter har elspisar. Fastigheten har kabel-TV Com Hem.
Garage	Garage saknas

Byggnadsbeskrivning

Källare	Källare med lägenhetsförråd, cykelrum, tvättstuga, tork-/mangelrum, skyddsrum
Bärande stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Sadeltak, taktegel
Balkonger	Övervägande delen av bostäderna har balkong.
Fönster	Huvudsakligen 2-glasfönster
Fasader	Tegel

Lägenhetsbeskrivning

Kök: Skåp och inredning från byggnadsåret, Vitvaror av varierande ålder.
 Badrum: Porslin och ytskikt huvudsakligen från byggnadsåret. Lägenheterna har löpande renoverats vid olika tidpunkter, varför standard och material skiljer sig åt.

2.3 Underhållsbehov

Besiktning i enlighet med 9 kap 20 § bostadsrättslagen har den 5 november 2009 utförts av besiktningsmannen Anders Granlund, EVU. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta.

Fastigheten Helsingborg Tornet Västra 1 har 2006 genomgått en genomgripande renovering avseende lägenhetsdörrar, vatten, avlopp, elinstallationer, badrum och kök.

Fastigheten Helsingborg Tornet Västar 11 ska genomgå motsvarande renovering. Kostnaden för en sådan renovering bedöms till 13 750 000 kr och är finansierad i denna plan.

Besiktningsmannen Anders Granlund har uppskattat kostnaden för det resterande underhållsbehovet de närmaste 11 åren till 10 180 000 kr. Även denna kostnad är finansierad i den ekonomiska planen.

Kostnaden för underhållsbehovet finansieras genom inanspråktagande av reparationsfond (16 983 273 kr), fondavsättningar för yttre underhåll (1 946 727 kr) och genom upptagande av lån i föreningen (2,5 mkr år 5 och 2,5 mkr år 11) samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärdstidpunkten.

På grund av standardskillnaderna i husen utgår reducerad årsavgift för lägenheterna i fastigheten Helsingborg Tornet Västra 11, till dess lägenhetsdörrar, vatten, avlopp, elinstallationer, badrum och kök dessa hus har renoverats.

2.4 Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning eller samfällighetsförening åvilar ej fastigheterna.

2.5 Försäkring

Föreningens fastighet är till fullvärde försäkrad och föreningen avser att bibehålla sådan försäkring.

Bostadsrättshavare rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett s.k. bostadsrättstillägg.

3. Fastighetens taxeringsvärde

	Taxeringsår 2009	
	Bostad	Lokal
Byggnad	38 691 000	2 091 000
Mark	14 635 000	655 000
Summa	53 326 000	2 746 000

4. Förvärvskostnader

Köpeskilling	109 000 000	Pantbrev idag	29 600 000
Lagfart	800 715	Nya pantbrev	25 400 000
Pantbrev	508 000	Summa	55 000 000
Föreningsbildning m.m.	800 000		
Reparationsfond	16 983 273		
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	128 091 988		

5. Finansieringsplan

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Amortering år 1	Bindningstid	Ränta år 1
Nytt lån	13 686 988	2,0%	47 090	Rörlig	273 740
Nytt lån	10 000 000	2,7%	47 090	2 år	270 000
Nytt lån	10 000 000	4,0%	47 090	4 år	400 000
Nytt lån	10 000 000	4,5%	47 090	6 år	450 000
Lån	10 000 000	4,7%	47 090	8 år	470 000
Summa	53 686 988	3,5%	235 450		1 863 740

Lån	53 686 988
Insatser	74 405 000
Summa finansiering	128 091 988

6. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Årliga kostnader		
<i>Kapitalkostnader</i>		
Räntor		1 863 740
Avskrivningar		395 428
<i>Driftskostnader</i>		
varav		1 740 000
Försäkringar	40 000	
Fastighetsförvaltning	150 000	
Fastighetsskötsel och städning	250 000	
Revision	20 000	
Hiss	20 000	
Vatten och avlopp	100 000	
Fastighetsel	120 000	
Renhållning	100 000	
Fjärrvärme	600 000	
Kabel-tv	100 000	
Reparationer och diverse	240 000	
<i>Övriga kostnader</i>		
Kommunal fastighetsavgift		113 956
Summa kostnader år 1		4 113 124

Årliga intäkter		
Årsavgifter		2 532 880
Bostadshyror		1 323 639
Lokalhyror		256 605
Summa intäkter år 1		4 113 124

7. Nyckeltal

Köpeskilling per kvm	18 179
Anskaffningskostnad per kvm	21 363
Belåning per kvm år 1	8 954
Genomsnittsinnsats per kvm	17 447
Driftskostnader per kvm år 1	290
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	596
Yta bostäder	5 605
Yta lokaler	391

8. Lägenhetsförteckning

Lgh.nr	Vån	RoK	Yta	Insats 2009	Insats alla	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Årsavgift alla	Hyra
1	1	1	27	556 553	556 553	0,5922	19 786	19 786	0
2	1	3	76	0	1 286 734	1,3691	0	45 746	82 164
3	1	3	73	1 245 342	1 245 343	1,3250	44 274	44 274	0
4	1	1	26	512 680	512 680	0,5775	19 296	19 296	0
5	2	3	76	1 299 600	1 299 601	1,3691	45 746	45 746	0
6	2	2	64	0	1 110 514	1,1899	0	39 090	70 932
7	2	3	79	0	1 341 406	1,4131	0	47 217	84 678
8	3	3	76	0	1 376 805	1,3691	0	45 746	81 967
9	3	2	65	0	1 191 248	1,1845	0	39 580	71 492
10	3	3	78	1 406 330	1 406 331	1,3984	46 727	46 727	0
11	4	3	76	1 389 671	1 389 672	1,3691	45 746	45 746	0
12	4	2	65	1 202 380	1 202 381	1,1845	39 580	39 580	0
13	4	3	79	1 434 374	1 434 375	1,4131	47 217	47 217	0
14	1	1	26	542 756	542 756	0,5775	19 296	19 296	0
15	1	3	73	0	1 215 267	1,3250	0	44 274	79 836
16	1	3	79	0	1 296 049	1,4131	0	47 217	84 543
17	1	1	26	512 680	512 680	0,5775	19 296	19 296	0
18	2	5	123	1 998 278	1 998 280	2,1051	70 339	70 339	0
19	2	4	103	1 703 179	1 703 180	1,7942	59 951	59 951	0
20	3	5	122	2 102 225	2 102 227	2,0904	69 848	69 848	0
21	3	4	103	1 804 357	1 804 359	1,7942	59 951	59 951	0
22	4	5	122	2 121 872	2 121 874	2,0904	69 848	69 848	0
23	4	4	103	1 821 221	1 821 222	1,7942	59 951	59 951	0
24	5	2	64	0	1 278 351	1,1699	0	39 090	85 940
25	5	2	60	0	1 212 677	1,1111	0	37 128	80 633
26	5	2	63	1 261 932	1 261 933	1,1552	38 599	38 599	0
27	5	2	64	1 278 350	1 278 351	1,1699	39 090	39 090	0
101	1	5	112	1 826 727	1 826 728	1,9436	64 943	64 943	0
102	1	5	106	1 743 945	1 743 946	1,8555	62 000	62 000	0
103	2	5	118	2 024 079	2 024 080	2,0317	67 886	67 886	0
104	2	5	108	0	1 761 385	1,8555	0	62 000	89 043
105	3	5	119	2 057 937	2 057 938	2,0463	68 377	68 377	0
106	3	5	106	0	1 778 825	1,8555	0	62 000	90 576
107	4	5	120	2 092 071	2 092 072	2,0610	68 867	68 867	0
108	4	5	106	1 796 263	1 796 264	1,8555	62 000	62 000	0
109	5	1	50	908 839	908 839	0,9298	31 068	31 068	0
110	1	3	74	1 259 139	1 259 140	1,3397	44 765	44 765	0
111	1	1	28	0	540 274	0,6068	0	20 277	25 745
112	1	5	118	1 909 508	1 909 510	2,0317	67 886	67 886	0
113	2	5	106	1 761 384	1 761 385	1,8555	62 000	62 000	0
114	2	5	118	2 024 079	2 024 080	2,0317	67 886	67 886	0
115	3	5	105	1 764 751	1 764 752	1,8408	61 510	61 510	0
116	3	5	119	2 057 937	2 057 938	2,0463	68 377	68 377	0
117	4	5	106	1 796 263	1 796 264	1,8555	62 000	62 000	0
118	4	5	119	2 077 170	2 077 171	2,0463	68 377	68 377	0
119	5	1	54	966 234	966 235	0,9885	33 030	33 030	0
201	1	5	108	1 771 539	1 771 540	1,8849	62 981	62 981	0
202	1	4	88	1 479 360	1 479 361	1,5740	52 594	52 594	0
203	2	5	113	1 950 955	1 950 956	1,9583	65 434	65 434	0
204	2	4	88	1 494 154	1 494 155	1,5740	52 594	52 594	0
205	3	5	113	1 969 360	1 969 361	1,9583	65 434	65 434	0
206	3	4	88	1 508 948	1 508 949	1,5740	52 594	52 594	0
207	4	5	113	1 987 765	1 987 767	1,9583	65 434	65 434	0
208	4	4	88	1 523 741	1 523 742	1,5740	52 594	52 594	0
209	5	1	55	980 583	980 584	1,0032	33 521	33 521	0
210	1	3	74	0	1 259 140	1,3397	0	44 765	63 991
211	1	1	27	526 477	526 477	0,5922	19 786	19 786	0
212	1	5	103	1 787 681	1 787 682	1,8115	60 529	60 529	0
213	2	3	74	0	1 271 731	1,3397	0	44 765	63 991
214	2	1	27	0	532 043	0,5922	0	19 786	27 228
215	2	5	103	0	1 804 708	1,8115	0	60 529	86 990
216	3	3	74	0	1 284 322	1,3397	0	44 765	63 991
217	3	1	27	537 608	537 608	0,5922	19 786	19 786	0
218	3	5	103	1 821 732	1 821 734	1,8115	60 529	60 529	0
219	4	3	74	0	1 296 914	1,3397	0	44 765	63 991
220	4	1	27	0	543 174	0,5922	0	19 786	25 905
221	4	5	103	1 838 758	1 838 759	1,8115	60 529	60 529	0
222	5	1	54	966 234	966 235	0,9885	33 030	33 030	0
68			5 605	74 405 000	97 788 617	100,0	2 532 680	3 341 403	1 323 639

201002150348

201002150349

Lgh.nr	Yta	Utformn.	Löptid	Hyra
601	52	Sjukgymn	2010-11-30	87 105
602	41	Kontor	vakant	20 500
6101	46	Kontor	vakant	23 000
6102	100	Kontor	vakant	50 000
6201	132	Kontor	2010-07-31	66 000
6203	20	Kontor	vakant	10 000
6	391			256 605
<i>Yta bost. och lokaler</i>				5 996

9. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
<i>Kapitalkostnader</i>	2 259 168	2 250 739	2 242 310	2 233 880	2 325 451	2 870 866	2 930 390
Låneräntor	1 863 740	1 855 311	1 846 882	1 838 452	1 930 023	2 475 438	2 534 962
Avskrivningar	395 428	395 428	395 428	395 428	395 428	395 428	395 428
<i>Driftskostnader</i>	1 740 000	1 774 800	1 810 296	1 846 502	1 883 432	1 921 101	2 121 050
Driftskostnader	1 740 000	1 774 800	1 810 296	1 846 502	1 883 432	1 921 101	2 121 050
<i>Övriga kostnader</i>	113 956	116 235	118 560	120 931	123 350	125 817	138 912
Fastighetsskatt	113 956	116 235	118 560	120 931	123 350	125 817	138 912
<i>Intäkter exkl årsavgifter</i>	-1 580 244	-1 611 849	-1 644 085	-1 676 967	-1 710 507	-1 744 717	-1 926 308
Hyror bostäder	-1 323 639	-1 350 111	-1 377 114	-1 404 656	-1 432 749	-1 461 404	-1 613 508
Hyror lokaler	-256 605	-261 737	-266 972	-272 311	-277 758	-283 313	-312 800
<i>Amorteringar/avsättningar</i>	395 428	395 428	395 428	395 428	395 428	395 428	395 428
Amorteringar lån	235 450	232 250	228 987	225 658	222 263	218 799	200 416
Avsättningar underhåll	159 978	163 178	166 441	169 770	173 165	176 629	195 012
<i>Prognosförutsättningar</i>							
Låneräntor, viktat medel	3,47%	3,47%	3,47%	3,47%	3,49%	4,50%	4,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	4 276	4 276	4 276	4 276	4 276	4 276	4 276
<i>Netto före årsavgifter</i>							
Nettokostnader	2 532 880	2 529 925	2 527 080	2 524 346	2 621 726	3 173 067	3 264 044
Nettoutbetalningar	2 532 880	2 529 925	2 527 080	2 524 346	2 621 726	3 173 067	3 264 044
<i>Nödvändig nivå på årsavgifter</i>							
Löpande penningvärde, totalt	2 532 880	2 529 925	2 527 080	2 524 346	2 621 726	3 173 067	3 264 044
Löpande penningvärde/kvm	592	592	591	590	613	742	763
Fast penningvärde, totalt	2 483 216	2 431 685	2 381 324	2 332 106	2 374 578	2 817 593	2 625 150
Fast penningvärde/kvm	581	569	557	545	555	659	614

10. Känslighetsanalys

Fast penningvärde SEK

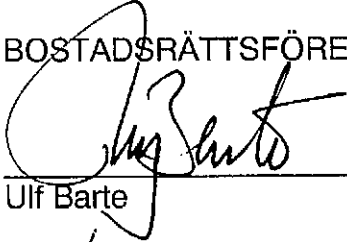
	År						
	1	2	3	4	5	6	11
<i>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</i>							
Nettokostnader	2 483 216	2 431 685	2 381 324	2 332 106	2 374 578	2 817 593	2 625 150
Nettoutbetalningar	2 483 216	2 431 685	2 381 324	2 332 106	2 374 578	2 817 593	2 625 150
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	581	569	557	545	555	659	614
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	581	569	557	545	555	659	614
<i>Huvudalternativ men låneränta +1 procentenhet</i>							
Nettokostnader	3 009 559	2 945 445	2 882 791	2 821 565	2 874 951	3 306 063	3 078 211
Nettoutbetalningar	3 009 559	2 945 445	2 882 791	2 821 565	2 874 951	3 306 063	3 078 211
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	704	689	674	660	672	773	717
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	704	689	674	660	672	773	717
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	21,2%	21,1%	21,1%	21,0%	21,1%	17,3%	17,3%
<i>Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet</i>							
Nettokostnader	2 459 107	2 387 277	2 317 771	2 250 514	2 271 695	2 670 045	2 382 716
Nettoutbetalningar	2 459 107	2 385 769	2 314 799	2 246 121	2 265 923	2 662 935	2 364 517
Nettokostnader KVM/(BR)/ÅR	575	558	542	526	531	624	557
Nettoutbetalningar KVM/(BR)/ÅR	575	558	541	525	530	623	553
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	-1,0%	-1,8%	-2,7%	-3,5%	-4,3%	-5,2%	-9,2%

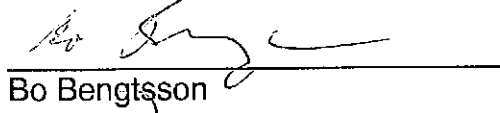
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

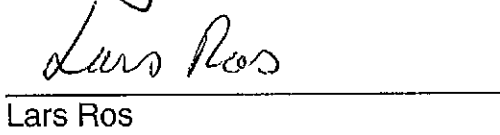
1. Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.
2. Insatsernas och årsavgifternas fördelning framgår av lägenhetsförteckningen ovan. På grund av standardskillnaderna i husen utgår reducerad årsavgift för lägenheterna i fastigheten Helsingborg Tornet Västra 11, till dess lägenhetsdörrar, vatten, avlopp, elinstallationer, badrum och kök dessa hus har renoverats.
3. Denna ekonomiska plan förutsätter att bostadsrättsföreningen ändrar stadgarna på så sätt att årsavgifterna i föreningen ska fördelas efter andelstal.
4. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. I denna del hänvisas till 7 kap 12 § bostadsrättslagen samt föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavare och hyresgäster skall teckna eget abonnemang för el.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

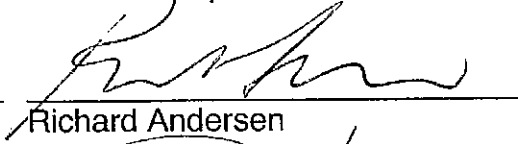
Helsingborg den 2010-01-04

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORNET VÄSTRA NR 5

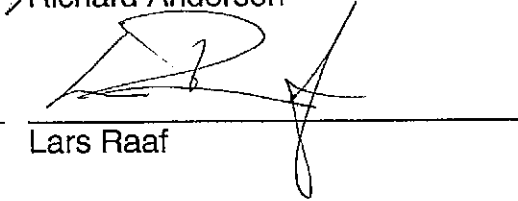

Ulf Barte


Bo Bengtsson


Lars Ros


Richard Andersen


Kristina Pettersson


Lars Raaf


Henrik Salomonsson

201002150353

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 4 januari 2010 för bostadsrättsföreningen Tornet Västra nr 5.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

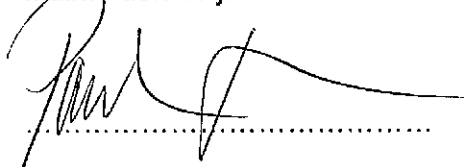
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.


Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Malmö den 15 januari 2009



Pauline Berglund



Urban Blücher

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg, 2010-01-15, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Tornet Västra 5

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Tornet Västra 5, 2009-12-29
- Stadgar, registrerade 2007-11-26
- Taxeringsbeslut avseende 2009 för Tornet Västra 1 och 11
- Allmän fastighetsinformation för Helsingborg Tornet Västra 1, daterad 2009-11-27
- Allmän fastighetsinformation för Helsingborg Tornet Västra 11, daterad 2009-11-27
- Offert finansiering från SBAB, daterad 2009-11-30
- Underhållsbesiktning EVU, daterad 2009-11-05

201002150355

Lägenhetsförteckning 2010-02-09

Med anledning av att lägenhet nr 13 enligt hyreskontraktet rätteligen ska vara 78 kvm har insatser, årsavgifter och andelstal justerats enligt följande.

Nr	Adress	Yta	Insats	Andelstal insats	Arsavgift	Andelstal årsavgift
1	Kärngr. 1	27	556 553	0,5692	19 786	0,5922
2	Kärngr. 1	76	1 286 734	1,3160	45 746	1,3693
3	Kärngr. 1	73	1 245 343	1,2737	44 274	1,3252
4	Kärngr. 1	26	512 680	0,5244	19 296	0,5776
5	Kärngr. 1	76	1 299 601	1,3292	45 746	1,3693
6	Kärngr. 1	64	1 110 514	1,1358	39 090	1,1700
7	Kärngr. 1	79	1 341 406	1,3719	47 217	1,4133
8	Kärngr. 1	76	1 376 805	1,4082	45 746	1,3693
9	Kärngr. 1	65	1 191 248	1,2184	39 580	1,1847
10	Kärngr. 1	78	1 406 331	1,4384	46 727	1,3986
11	Kärngr. 1	76	1 389 672	1,4213	45 746	1,3693
12	Kärngr. 1	65	1 202 381	1,2298	39 580	1,1847
13	Kärngr. 1	78	1 419 481	1,4518	46 727	1,3986
14	Kärngr. 3	26	542 756	0,5551	19 296	0,5776
15	Kärngr. 3	73	1 215 267	1,2429	44 274	1,3252
16	Kärngr. 3	79	1 298 049	1,3276	47 217	1,4133
17	Kärngr. 3	26	512 680	0,5244	19 296	0,5776
18	Kärngr. 3	123	1 998 280	2,0438	70 339	2,1054
19	Kärngr. 3	103	1 703 180	1,7420	59 951	1,7944
20	Kärngr. 3	122	2 102 227	2,1501	69 848	2,0907
21	Kärngr. 3	103	1 804 359	1,8454	59 951	1,7944
22	Kärngr. 3	122	2 121 874	2,1702	69 848	2,0907
23	Kärngr. 3	103	1 821 222	1,8627	59 951	1,7944
24	Kärngr. 1	64	1 278 351	1,3075	39 090	1,1700
25	Kärngr. 1	60	1 212 677	1,2403	37 128	1,1113
26	Kärngr. 3	63	1 261 933	1,2907	38 599	1,1553
27	Kärngr. 3	64	1 278 351	1,3075	39 090	1,1700
101	Kung Kristoffers g. 3 A	112	1 826 728	1,8683	64 943	1,9439
102	Kung Kristoffers g. 3 A	106	1 743 946	1,7837	62 000	1,8558
103	Kung Kristoffers g. 3 A	118	2 024 080	2,0702	67 886	2,0320
104	Kung Kristoffers g. 3 A	106	1 761 385	1,8015	62 000	1,8558
105	Kung Kristoffers g. 3 A	119	2 057 936	2,1048	68 377	2,0467
106	Kung Kristoffers g. 3 A	106	1 778 825	1,8193	62 000	1,8558
107	Kung Kristoffers g. 3 A	120	2 092 072	2,1397	68 867	2,0613
108	Kung Kristoffers g. 3 A	106	1 796 264	1,8372	62 000	1,8558
109	Kung Kristoffers g. 3 A	50	908 830	0,9295	31 068	0,9299
110	Kung Kristoffers g. 3 B	74	1 259 140	1,2878	44 765	1,3399
111	Kung Kristoffers g. 3 B	28	540 274	0,5526	20 277	0,6069
112	Kung Kristoffers g. 3 B	118	1 909 510	1,9530	67 886	2,0320
113	Kung Kristoffers g. 3 B	106	1 761 385	1,8015	62 000	1,8558
114	Kung Kristoffers g. 3 B	118	2 024 080	2,0702	67 886	2,0320
115	Kung Kristoffers g. 3 B	105	1 764 752	1,8049	61 510	1,8411
116	Kung Kristoffers g. 3 B	119	2 057 938	2,1048	68 377	2,0467
117	Kung Kristoffers g. 3 B	106	1 796 264	1,8372	62 000	1,8558
118	Kung Kristoffers g. 3 B	119	2 077 171	2,1245	68 377	2,0467
119	Kung Kristoffers g. 3 B	54	966 235	0,9882	33 030	0,9887
201	Kung Kristoffers g. 5 A	108	1 771 540	1,8119	62 981	1,8851
202	Kung Kristoffers g. 5 A	88	1 479 361	1,5130	52 594	1,5742
203	Kung Kristoffers g. 5 A	113	1 950 956	1,9954	65 434	1,9586
204	Kung Kristoffers g. 5 A	88	1 494 155	1,5282	52 594	1,5742
205	Kung Kristoffers g. 5 A	113	1 969 361	2,0142	65 434	1,9586
206	Kung Kristoffers g. 5 A	88	1 508 949	1,5433	52 594	1,5742
207	Kung Kristoffers g. 5 A	113	1 987 767	2,0330	65 434	1,9586
208	Kung Kristoffers g. 5 A	88	1 523 742	1,5584	52 594	1,5742
209	Kung Kristoffers g. 5 A	55	980 584	1,0029	33 521	1,0033
210	Kung Kristoffers g. 5 B	74	1 259 140	1,2878	44 765	1,3399
211	Kung Kristoffers g. 5 B	27	526 477	0,5385	19 786	0,5922
212	Kung Kristoffers g. 5 B	103	1 787 682	1,8284	60 529	1,8117
213	Kung Kristoffers g. 5 B	74	1 271 731	1,3007	44 765	1,3399
214	Kung Kristoffers g. 5 B	27	532 043	0,5442	19 786	0,5922
215	Kung Kristoffers g. 5 B	103	1 804 708	1,8458	60 529	1,8117
216	Kung Kristoffers g. 5 B	74	1 284 322	1,3136	44 765	1,3399
217	Kung Kristoffers g. 5 B	27	537 608	0,5498	19 786	0,5922
218	Kung Kristoffers g. 5 B	103	1 821 734	1,8632	60 529	1,8117
219	Kung Kristoffers g. 5 B	74	1 296 914	1,3264	44 765	1,3399
220	Kung Kristoffers g. 5 B	27	543 174	0,5555	19 786	0,5922
221	Kung Kristoffers g. 5 B	103	1 838 759	1,8806	60 529	1,8117
222	Kung Kristoffers g. 5 B	54	966 235	0,9882	33 030	0,9887
68		5 604	97 773 723	100,00	3 340 918	100,00



Brf Tornet Västra 5 Underhållsplan 2009 1 (10)

2009-11-05

Projektnr 102353,000

EVU Energi & VVS Utveckling AB

201002150357

Brf Tornet västra 5



Kärngränden 1-2, Kung Kristoffers gata 3 A-B och 5 A-B

Anders Granlund

Direkt tel 046 - 19 28 04

EVU Energi & VVS Utveckling AB

Annedalsvägen 9
227 64 Lund

Tel 046-19 28 00
Fax 046-32 00 39

Organisationsnummer 556471-0423
www.evuc.se

EVU Energi & VVS Utveckling AB

SAMMANFATTNING

Brf Tornet västra 5 har onekligen ett attraktivt läge som kan vara svårt att värdera i pengar. Det är inte heller helt enkelt att uppskatta alla framtida underhållskostnader. Vi vet bara att byggnader kräver ständigt och orgelbundet underhåll.

Byte av tappvatten-, avlopps- och el-ledningarna jämte badrumsrenoveringar är enligt överenskommelse inte mer i planen mer än pengar till kontrollanter, besiktningmän m.m.

Underhållsplanen är inte heller någon lagbok utan den ska fungera som ett verktyg och hjälpmedel för styrelsen. Underhållsplanen kan även fungera som information till långivare m.fl.

01 Mark

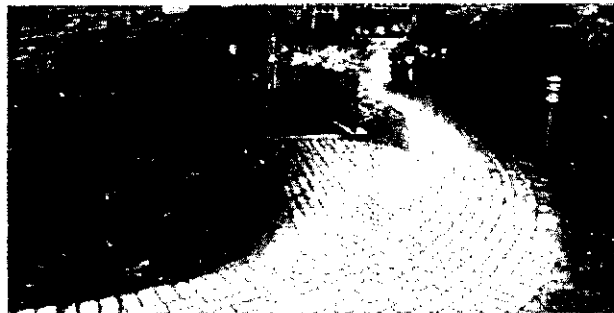
Marken lutar en hel del inom fastigheten och det kan bli lite svårt att följa Boverkets Byggregler "3:122 Tillgänglighet till byggnad". Å andra sidan gäller inte kraven retroaktivt.

Men visst kan reglerna ligga som grund för diskussioner och den långsiktiga planeringen.



Man kan även i rättvisans namn vilja se gångar lika dom som finns för Kärngränden 1-2.

När man gör vid gångarna så kan man även lägga nya gångar med lutning från husen för att hindra att fukt letar sig ner i källaren.



När man sedan diskuterar gångarna och alla trappor så kan man även infoga en diskussion vart framtida "Miljöhus" ska vara beläget. Helst placerar man byggnaden nära gatan för att minimera kostnaderna för transporter. Även här finns det krav på acceptabla lutningar.

❖ Ramper

- Rampen bör ha max lutning 1:20. (Vid behov godkänns lutning 1:12). Bredd 130 cm
- Ska utföras med avkänningsskydd, mellanliggande vilplan utformas med längd min. 2 m. Tvärlutningen max 1:50. Ledstänger på båda sidor, höjd 0,7 m
- Kontrastmarkering utföres före och efter ramp.



Avslutningsvis när det gäller marken så kan det även vara lönt att se över hur mycket växter man ska ha och därmed sköta.

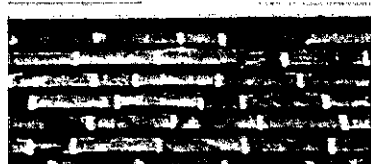
EVU Energi & VVS Utveckling AB

02 Fasader

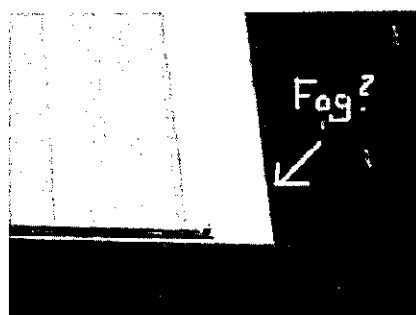
Bruksfogarna och teglerstenarna är i det stora hela i bra skick. Men det finns sprickor här och där och olyckligtvis har någon varit och kladdat på ett ställe.

Det är inte osannolikt att husen rör sig med tanke på markförhållanden vilket orsaker sättningar och sprickor.

I samband med att man ser över fogarna så kan man även komplettera fogarna runt alla fönster såvida man inte beslutar att byta ut alla fönster.



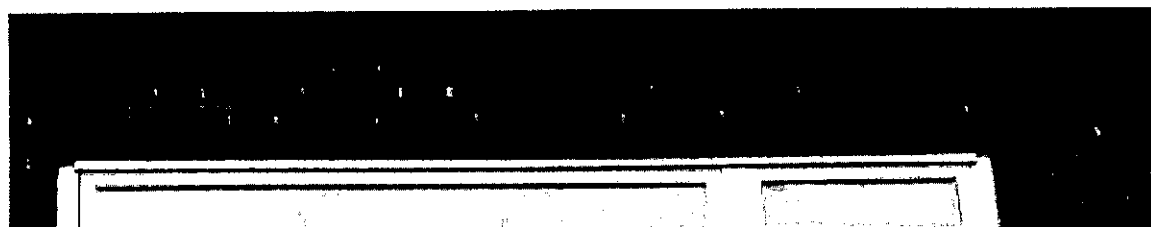
Sprickor här och där!



Balkonginfästningarna gör att teglerstenarna går sönder och visst kan man även hitta enstaka stenar som gått sönder av olika anledningar.

Det är lätt att anmärka på alla ställen som ser ut som på bilden. Frågan är när kommer alla andra infästningar att se ut såhär?

Risk för återkommande fasadarbeten.



Att byta tegelbalkarna är dyra historier i äldre hus eftersom det kan vara svårt att få tag i balkar som liknar dem som sitter där idag.

Man kan även tänka sig att "operera" bort armeringen som rostar och spränger sönder murbruket. Här skulle man vilja titta lite närmare på hur det ser ut.

I planen ligger en ansemlig summa pengar med de kommande 11 åren. Men som sagt, det kan även bli tal om återkommande arbeten beroende på vilket klimat vi får i framtiden.

EVU Energi & VVS Utveckling AB

03 Balkonger

Balkongerna är minst sagt lite udda och därmed lite svåra att beräkna. Förmodligen kan man inte heller ändra på utförandet. Här får man hitta en finsnickare och en flink målare för att det ska se bra ut även i framtiden.



Udda!

Plåtfronterna kan man däremot byta ut till nya i Aluminium så slipper man måla rostig plåt. Samtidigt kommer man åt smidesracket som kan behöva en riktig målnings(rotskydds)behandling.



Samtliga balkonger skulle behöva behandlas på ovansidan för att förhindra fortsatt korrosion med som gör att betongen sprängs sönder.



En tät behandling av ovansidan gör det även lönt att måla om undersidan.



EVU Energi & VVS Utveckling AB

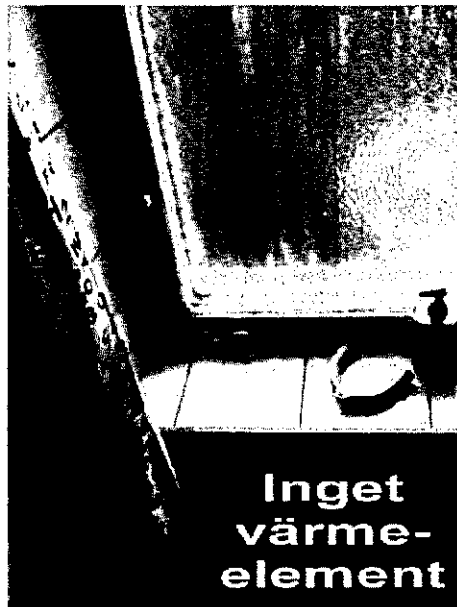
04 Fönster och Dörrar

Ni har gamla så kallade Pivå-hänga fönster som inte är särskilt uppskattade varför de byts ut till nya fönster med bättre ljud- och värmeisolering m.m.

I planen ligger det antingen målning, justering av befintliga fönster. ELLER. Byte av samtliga fönster. Genom att ändra andelen i % för målning till 0% så tillkommer cirka 5 miljoner i planen.

Den största förtjänsten med nya fönster upplever man nog i badrummen som saknar värmeelement under fönstren, här är det dock inte ett Pivå-fönster.

Problemet vid ett fönsterbyte är luftindelningen. Bågarna ska helst inte vara bredare än höjden vilket är fallet idag. Kan man ändra på utformningen? Tveksamt.



Entrépartierna Kärngränden är av trä och kan med fördel slipas trärent för att behandlas med till exempel Benarolja.

Övriga entrépartier är i aluminium och här kan man kanske fundera på brytskydd innan någon fördärvar partierna.



Brytskydd behövs kanske?



Lokalerna har vanligt enkelglas i förhållandevis stora glasrutor vilket leder till mindre bra komfort.

Det är dock oklart vad som ska hända med lokalerna varför det inte bör bytas ut några glasrutor ännu. Men även här behöver man fixa till karmar och dörrblad.



Byte av lägenhetsdörrar **ingår inte i planen** men bör diskuteras eftersom Kärngränden 1-2 har nya säkerhetsdörrar. Det vill väl snart alla ha. Tillkommande kostnad runt 500.000 kr.

Vid besiktningen fann vi även att källardörrar inte stänger som de ska vilket kan öka riskerna vid brand. Och apropå brand så kan man mycket väl se över hur det förhåller sig med utrymningsvägar och skyltar, brandsläckare m.m.

EVU Energi & VVS Utveckling AB

05 Yttertaket



Taken är gamla och underlagspappen jämte läkten och all plåt är de känsligaste punkterna och som inte var möjliga att besiktiga fullt ut.

Ska man göra vid fasaderna och byta fönster så känns det klart motiverat att byta ut taken helt och hållet samtidigt som man lagar alla skorstenar och monterar nödvändiga gångbryggor och takfotsräcken.



Det äldsta taket Kärngränden var inte överhuvudtaget tillgängligt vid besiktningen.

Brf Tornet Västra 5 har en begränsad tid för att spara ihop pengar till ett nytt yttertak varför det känns angeläget att lägga ett utbyte i underhållsplanen även om det går att lappa och laga ytterligare ett antal år samtidigt som följdskador alltid ska beaktas när det t.ex. för vindslägenheterna som kan råka illa ut.

06 Trapphus och Entréer

Ni blir säkert en skötsam förening vilket gör att trapphusen kan klara sig länge.

Men vid flyttningar uppstår skador som kan behöva rättas till. Det finns även risk för klotter av olika slag.



EVU Energi & VVS Utveckling AB

07 Hissar

Hissarna är från 1994-1995 och ska väl hålla många år till.

Men när som helst kan det dyka upp detaljer som behöver fixas till eller linor som måste bytas ut.

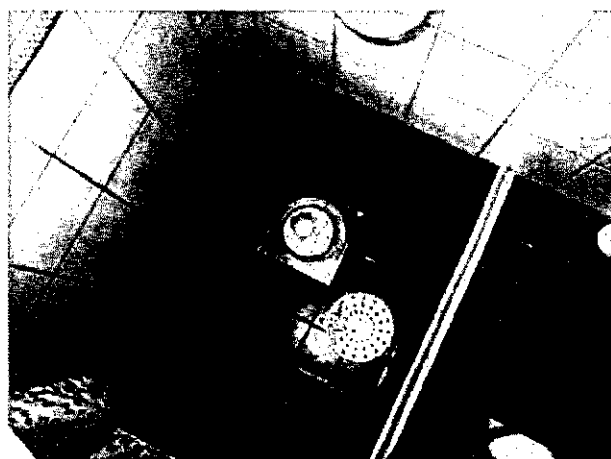


08 Lägenheterna

Tanken är att 2 hus ska förses med nya badrum och därmed nya tappvatten-, avlopps- och el-ledningar varför dessa summor inte är med i planen. Lite pengar finns dock för kontroll och besiktningar av entreprenaden.

Med nya avloppsledningar menar vi även nya ledningar i källargolvet.

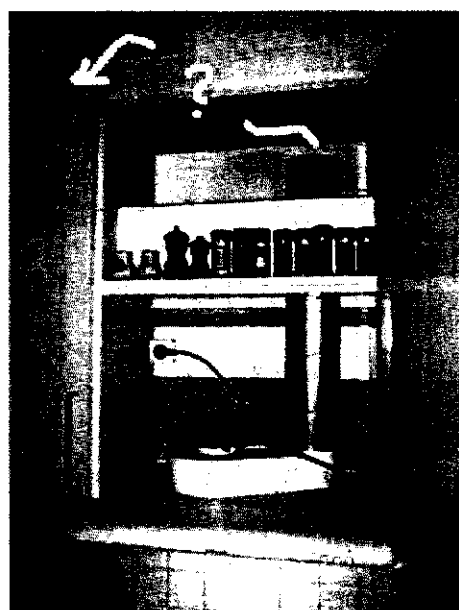
(Montera råttfångare på de nya avloppen?)



Man har även gjort vid köken och satt i kolfilter-fläktar. Men montaget är inte avslutat.

Röret ska väl inte mynna ut inne bakom kryddhyllan?

Om kolfiltret försvinner så samlas det mycket fett som sedan kan utgöra en stor brandfara.



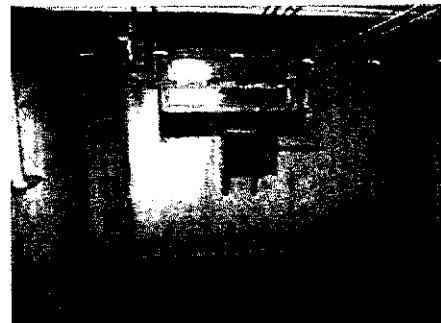
EVU Energi & VVS Utveckling AB

09 Gemensamheter

Tvättstugorna är helt OK, men hamnar i underhållsplanen i alla fall.



Torkrummen kan dock få lov att vara lika fina som tvättstugorna.



Styrelserum behöver Ni säkert och Ni har gott om utrymmen att konvertera till något fint.



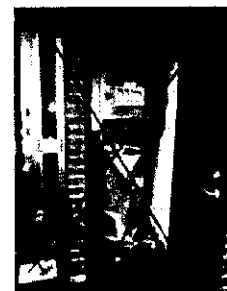
Gamla panncentralen

Källarna kan behöva fixas till här och där på grund av fuktproblem och sprickor.



Sopsäckar är "förbjudna" i Malmö, det vill säga kommunen hämtar inte säckar om de inte ligger i kärl. Men vem ska stoppa säckarna i kärlen och varför?

Miljöhus ligger med andra ord i tiden och bör placeras nära gatan och vara utformad enligt gällande bestämmelser. Hör med kommunen vilka regler de har satt upp. Miljöhus bör man diskutera samtidigt som man behandlar utformningen av gång-/transportvägar.



EVU Energi & VVS Utveckling AB

10 Installationer

Värmecentralen är från 1997 och datoriserad vilket betyder att Ni bör fråga efter programvara och drivrutiner för att koppla upp den mot en PC.



DUC

Kulverten mellan husen är utbytt 1997 inklusive den interna kallvattenledningen.

Kall-, varmvatten och varmvattencirkulationen är tänkt att bli utbytt och belastar därför inte underhållsplanen.

Detsamma gäller avlopps- och el-ledningarna.

Värmesystemet har fått nya ventiler 1995 och hela systemet förväntas att klara de kommande 11 åren utan större bekymmer. Kolla dock att det finns korrekt förtryck i expansionskärlet. Luften försvinner med åren.

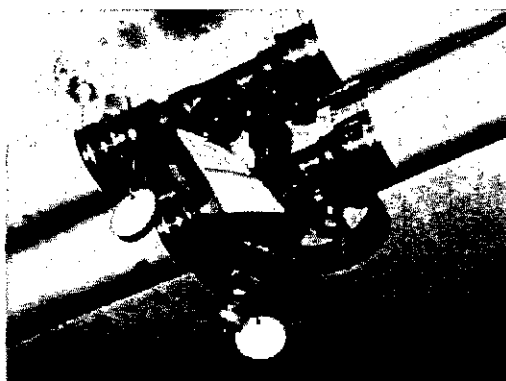
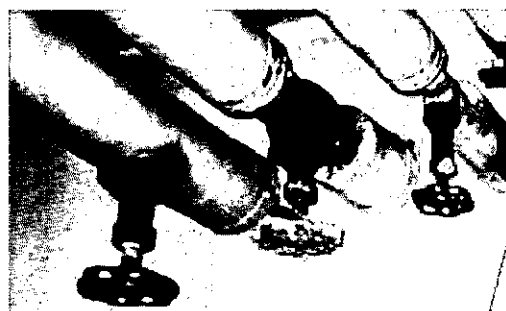
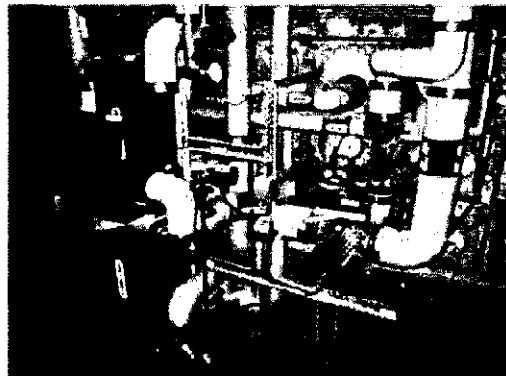


Kolla förtrycket bör vara ~ 20 mvp

Ventilationen är många gånger ett svårt kapitel och det blir inte bättre om man placerar tilluften på ett ofördelaktigt sätt = nackhöjd.

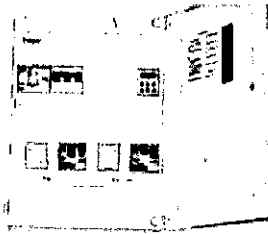
I Kärngränden fann vi inte tilluftsventiler i vardagsrummet. Men vi fann frånluftsventiler.

Vid ett byte av fönster finns ett ypperligt tillfälle att diskutera hur tilluften ska vara utformad.



EVU Energi & VVS Utveckling AB

I ett hus fann vi en förhållandevis modern fläkt som eventuellt går på hel- och halvfart vilket inte är tillåtet eller fel.

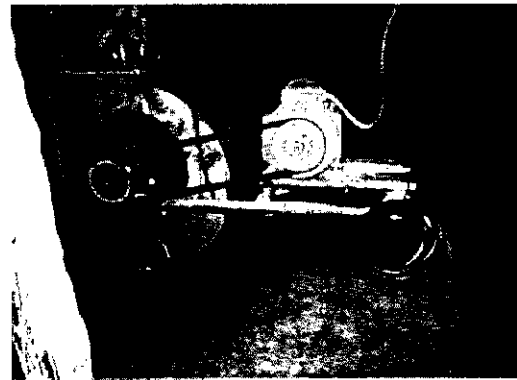
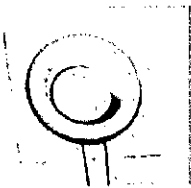


Skåp i Mangelrum.



I ett annat hus fann vi en gammal fläkt som drar en hel del ström och som inte styrs alls.

I köken saknas spiskåpor men det finns ventiler som går att stänga helt vilket är fel.



Kärngränden har självdrag där finns risken att kanalerna är i dåligt skick vilket leder till dålig luftväxling eller andra problem typ matos in till grannen. Någon renovering av kanalerna är inte med i planen men borde kanske vara det om kanalerna inte håller måttet. Men man kan ju alltid rensa bort eventuella fågelbon.



Vid byte av fläktar så föreslår vi att Ni ser på så kallad behovsstyrd ventilation med spiskåpor och kanske även fuktstyrda frånluftsdon i badrummen.

Även dagvattenledningarna kan behöva en rensning och på vissa ställen borde man förbättra avrinningen för så att inte vatten rinner ner i källaren vilket det gör idag. Att gräva upp runt husen och lägga nya ledningar är inte med i planen.

Avslutningsvis

Vi har inte kunnat studera någon driftstatistik eller någon Energideklaration varför vi ber att få återkomma till den punkten vid ett annat tillfälle.

Prissättningen i underhållsplanen förutsätter ett rationellt förfarande. Att t.ex. bara byta 1 st tegelbalk kan kosta 10.000 kr eller mer och 1 st lägenhetsdörr runt 18.000 kr eller mer.

Anders Granlund, besiktningsman

Brf Tornet västra 5

Underhållsplan för perioden 2010 --- 2029

Upprättad: 2009-11-05

Konsumentprisindex (KPI): 300,35

NR	BYGGDEL	ATGÅRD	ANDEL MÅNGD %	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL	
							Utfört	Utföras		
0	ALLMÄNNA UPPGIFTER Namn: Brf Tornet västra 5 Byggår/Ombyggd: 1954 Genomsnittsår Lägenheter: 5 606 m ² 68 st Lokaler: 391 m ² 7 st Markyta: 4 329 m ² Byggnadsarea (BYA) 1 601 m ²									
			Kontaktperson: Styrelsen Gatadress: Kämrgr 1-2, Kung Kristoffers gata 3 A-B och 5 A-B Postnummer: Postadress: HELSINGBORG Telefon: Telefax: Mobiltelefon: e-post:						Moms: 25%	
1	MARK Gångvägar, trappor, ramper Miljöhus, se 09 Gemensamheter. Trivsel och fritid	Omläggning Förnyelse	100 0 100	m2 x lgh	1 000 0 1 000	400 000 0 68 000	1954 2010 2010	2010 2010 2010	56 år 20 år 10 år	
2	FASADER Sockel Tegelfönster Tegelbalkar över fönster Tegelbalkar över fönster Takfot Stuprör Fasadställning, lift m.m.	Ospecificerat Omfogning m.m. Byte Byte Målning Byte Se takarbeten	25 15 20 80 100 100 100	m1 m2 st st m1 m1 m2	800 1 000 3 500 3 500 300 300 135	72 000 648 000 263 000 1 053 000 108 000 79 000 634 000	2010 2010 2010 2024 2010 2010 2010	2010 2010 2010 2024 2010 2010 2010	20 år 30 år 56 år 70 år 25 år 56 år 56 år	
3	BALKONGER Balkongfronter, plåt Balkongfronter, trä Balkongräcken, smide Balkongplattor Balkongplattor	Byte Målning, lagning m.m. Målning, lagning m.m. Lagning m.m. Behandling	100 100 100 25 100	st st st st st	3 500 2 500 2 000 8 000 5 000	63 000 130 000 140 000 140 000 350 000	1954 2010 2010 1954 2010	2010 2010 2010 2010 2010	56 år 15 år 15 år 56 år 30 år	

Brf Torner västra 5

Underhållsplan för perioden

2010 --- 2029

Upprättad: 2009-11-05

Konsumentenprisindex (KPI): 300,35

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
4	FÖNSTER/DÖRRAR Källarfönster, trä Källardörrar, trä Dörrar till sopnischer Entrépartier, trä Entrépartier, aluminium Glaspartier, lokaler Ytterdörrar, lokaler Fönster, inklädda Fönster o fönsterdörrar Fönster o fönsterdörrar Lägenhetsdörrar, 2 hus Dörrar för övrigt Låssystem, allmänna utrymmen	Målning m.m. Målning m.m. Igensättning Behandling Renovering Byte glas Behandling m.m. Justering/Översyn Målning m.m. Byte Ingår inte Byte Byte	100 100 100 100 100 100 100 100 0 0 100 100	38 4 6 4 4 11 5 56 320 446 41 5 68	st st st st st st st st st st st st x	1 500 1 500 3 000 3 000 3 000 20 000 5 000 1 000 2 000 13 000 13 500 15 000 1 500	57 000 6 000 18 000 12 000 12 000 220 000 25 000 56 000 640 000 0 0 75 000 102 000		2014 2014 2014 2010 2010 2014 2010 2016 2016 2014 2010 2019 2025	10 år 10 år 40 år 7 år 15 år 60 år 30 år 30 år 10 år 60 år 56 år 65 år 30 år
5	YTERTAK Takpannor, läkt och papp (viss panel) Skorstenar Plåtarbeten Taksäkerhet Hängrännor, inkl träpanel för nya krokar	Omläggning Lagning/inklädnad Byte Montering Byte	100 100 100 100 100	1 601 1 601 1 601 441 294	BYA BYA BYA m1 m1	1 200 100 300 500 800	1 921 000 160 000 480 000 221 000 235 000	1954 1954 1954 1954 1954	2010 2010 2010 2010 2010	56 år 56 år 56 år 56 år 56 år
6	TRAPPHUS/ENTRÉ Entréer, våningsplan m.m. Våningsplan Passersystem	Målning m.m. Målning m.m. Byte	100 100 100	9 27 68	st st lgh	17 000 17 000 3 000	153 000 459 000 204 000	1997	2012 2022 2022	15 år 25 år 25 år

Brf Tornet västra 5

Underhållsplan för perioden 2010 --- 2029

Upprättad: 2009-11-05

Konsumterprisindex (KPI): 300,35

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
7	HISSAR Detaljer Apparatskåp Hissmaskin Korg Ledstångshiss för rullstolar	Byte/Renovering Byte/Renovering Byte/Renovering Byte/Renovering Renovering	100 100 100 100 100	6 6 6 6 2	st st st st st	50 000 100 000 120 000 55 000 55 000	300 000 600 000 720 000 330 000 110 000	2010 1994 1994 1994 2006	2010 2024 2024 2024 2024	14 år 30 år 30 år 30 år 18 år
8	LÄGENHETER Blandare Kök, komplett Badrum Öppna spisar	Ingår inte Ingår inte Ingår inte Ingår inte	0 0 0 0	68 68 68 1	lgh lgh lgh x	8 000 65 000 65 000 0	0 0 0 0	2010 2010 2010 2010	2010 2010 2010 2010	25 år 25 år 40 år 30 år
9	GEMENSAMHETER Tvättmaskiner Torktumlare Hygro/Termotorkar Mangel Golv och väggar i tvättstuga Tak i tvättstuga Golv och del av väggar i torkrum Tak och del av vägg i torkrum Källare Styrelsefunktion Miljöhus	Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Byte m.m. Klinker o Kakele Målning Klinker o Kakele Målning m.m. Ospecificerat Ospecificerat Ospecificerat	100 100 100 100 100 100 100 100 100 100 100	6 3 3 3 120 45 45 12 3 1 2	st st st st m2 m2 m2 m2 st st st	35 000 35 000 35 000 15 000 800 200 800 300 25 000 100 000 175 000	210 000 105 000 105 000 45 000 96 000 9 000 36 000 4 000 75 000 100 000 350 000	2004 2004 2004 2004 2004 2004 2004 2004 2004 2010 2010	2017 2019 2019 2019 2024 2024 2019 2010 2019 2010 2010	13 år 15 år 15 år 20 år 40 år 15 år 40 år 15 år 25 år 40 år 20 år

Brf Torret västra 5

Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2009-11-05

2010 --- 2029

Konsumtionsindex (KPI): 300,35

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL MÄNGD %	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
							Utfört	Utföras	
10	INSTALLATIONER								
	Värmeväxlare, värme	Byte m.m.	100	1	40 000	40 000	1997	2017	20 år
	Värmeväxlare, varmvatten	Byte m.m.	100	1	40 000	40 000	1997	2012	15 år
	Reglercentraler värme/varmvatten	Byte m.m.	100	1	15 000	15 000	1997	2017	20 år
	Ställdon och styrventiler, värme	Byte m.m.	100	1	20 000	20 000	1997	2017	20 år
	Ställdon och styrventiler, varmvatten	Byte m.m.	100	1	20 000	20 000	1997	2012	15 år
	Pump för värme	Byte m.m.	100	1	40 000	40 000	1997	2012	15 år
	VVC-Pump	Byte m.m.	100	1	8 000	8 000	1997	2012	8 år
	Expansionskärl	Byte m.m.	100	1	25 000	25 000	1997	2027	30 år
	Kulvert	Byte m.m.	100	40	7 000	280 000	1997	2037	40 år
	Kall-, Varmvatten-, (VVC-ledningar)	Kontroll av entreprenaden	1	68	40 000	27 000	1954	2010	56 år
	Ventiler till d:o	Kontroll av entreprenaden	1	68	1 200	1 000		2010	25 år
	Värmeledningar	Byte	100	68	30 000	2 040 000	1954	2034	80 år
	Ventiler till d:o	Byte/injustering	100	68	3 000	204 000		2024	25 år
	Värmelement	Byte	100	68	30 000	2 040 000	1954	2024	70 år
	Ventiler till d:o	Byte/injustering	100	68	6 000	408 000		2024	25 år
	Frånluftsfläktar	Byte	100	1	35 000	35 000		2020	25 år
	Frånluftsfläktar	Byte	100	1	35 000	35 000		2010	25 år
	Ventilationssystem, F	Rensning/injustering m.m.	100	68	6 000	408 000		2016	12 år
	Ventilationssystem, F	OVK	100	68	800	54 000		2010	6 år
	Ventilationssystem, Självdrag	Rensning/tätning kanaler	100	27	6 000	162 000	1948	2013	65 år
	Ventilationssystem, Självdrag	OVK	100	27	800	22 000		2010	9 år
	Öppna spisar	Tillsyn/Kontroll	100	1	3 000	3 000		2010	9 år
	Avloppsledningar	Kontroll av entreprenaden	1	68	30 000	20 000	1954	2010	56 år
	Avloppsledningar, Kärngränden	Rensning m.m.	100	68	1 200	82 000	2006	2021	15 år
	Dagvattenledningar	Byte	25	68	1 200	20 000	1954	2010	56 år
	Dagvattenledningar	Rensning m.m.	100	68	1 200	82 000		2010	10 år
	Elinstallationer	Kontroll av entreprenaden	1	68	30 000	20 000	1954	2010	56 år

Brf Tornet västra 5

Underhållsplan

11-årsplan

201002150371

Nr	BYGGDEL	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totalt
1	MARK	468										68	536
2	FASADER	1 804											1 804
3	BALKONGER etc	823											823
4	FÖNSTER	49				301		696	12		75		1 133
5	YTTERTAK	3 017											3 017
6	TRAPPHUS			153									153
7	HISSAR	300											300
8	LÄGENHETER												0
9	GEMENSAMHETER	561							210		223		994
10	INSTALLATIONER	284		108	182			462	75		25	125	1 241
Σ	TOTALT	7 306	0	261	162	301	0	1 158	297	0	323	193	10 001

INGÅENDE SALDO:	0	(6 397)	(5 488)	(4 840)	(4 093)	(3 485)	(2 576)	(2 825)	(2 213)	(1 304)	(718)	
AVSÄTTNING:	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	
KOSTNAD FÖR ÅRET:	(7 306)	0	(261)	(162)	(301)	0	(1 158)	(297)	0	(323)	(193)	
UTGÅENDE SALDO:	(6 397)	(5 488)	(4 840)	(4 093)	(3 485)	(2 576)	(2 825)	(2 213)	(1 304)	(718)	(2)	

BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

10 001 000 kr inkl moms

Index: 300,35

GENOMSnitt (AVSÄTTNING PER ÅR)
909 000 kr/år 152 kr/m² och år

Summa ovan per lgh

147 074 kr

68 lgh